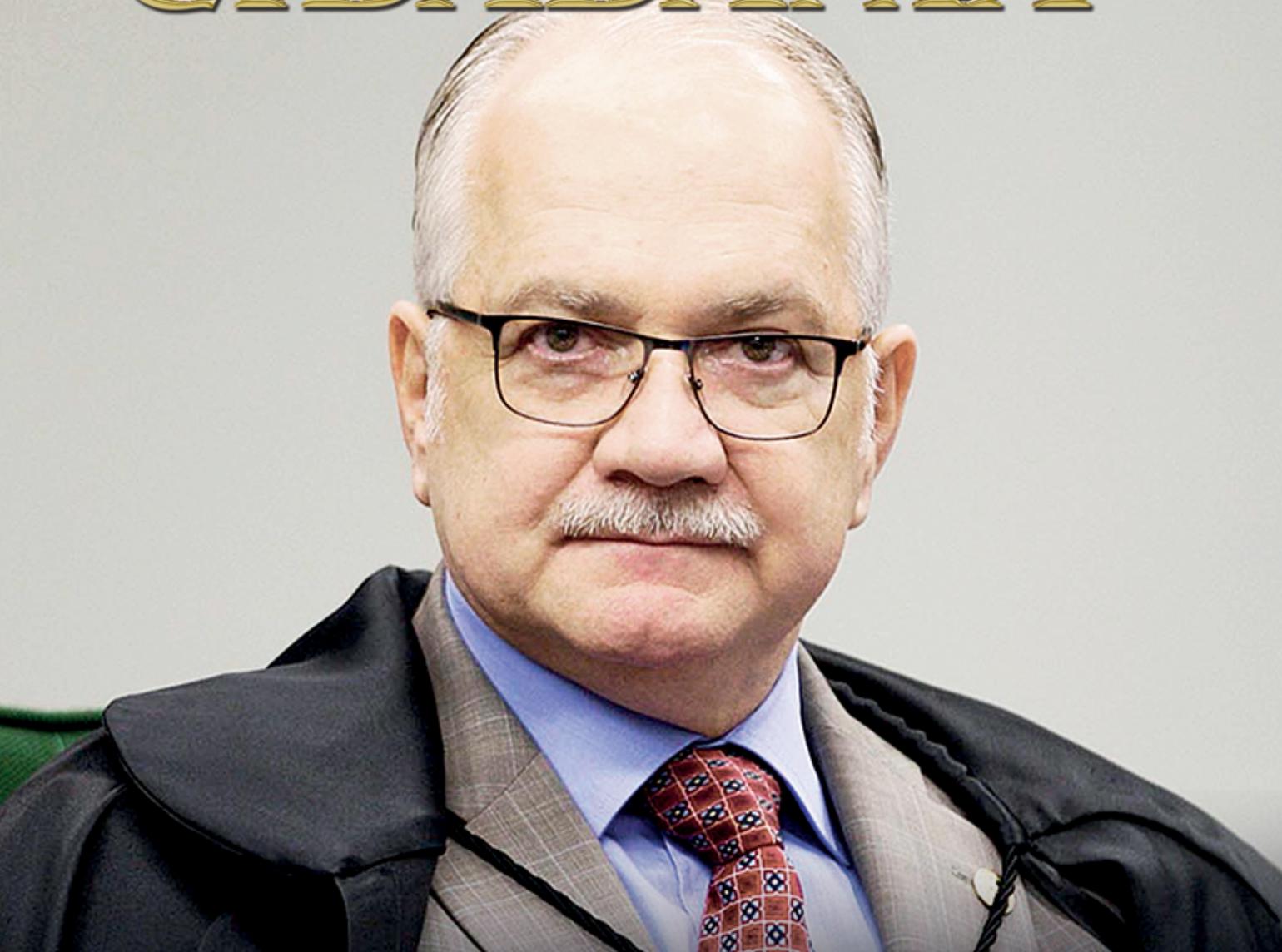


# JUSTIÇA & CIDADANIA<sup>®</sup>

ISSN 1807-779X | Edição 214 - Junho de 2018



MINISTRO LUIZ EDSON FACHIN, DO STF

## DIREITO FUNDAMENTAL E EXPRESSÃO RELIGIOSA

EM FOCO: SIMPÓSIO EM LONDRES DEBATE OS DESAFIOS JURÍDICOS DO MUNDO GLOBALIZADO

# O condomínio edilício e medidas judiciais nos casos de inadimplência

Michel Pinheiro | Juiz de Direito no TJCE

Yuri Assunção | Assistente Jurisdicional no TJCE



Juiz de Direito Michel Pinheiro

## Do condomínio edilício e do pacto condominial. Dos direitos e deveres dos condôminos

O condomínio em edilício é instituto previsto na lei civil vigente, a partir dos arts. 1.331 e ss., do CCB, que preveem:

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial.

Art. 1.340. As despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve.

Vida comum que – surgida de ato voluntário inequívoco de um grupamento humano (pacto condominial) – e de cuja vontade emergem direitos:

Art. 1.335. São direitos do condômino:

- I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;
- II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais possuidores;
- III - votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite.

E deveres:

Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

- I - a quota proporcional e o modo de pagamento das

contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;  
II - sua forma de administração;  
III - a competência das assembleias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações;  
IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;  
V - o regimento interno.

§ 1º A convenção poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular.

§ 2º São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.

E:

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

Dentre os quais, como se viu, aquele quanto à necessária contribuição econômica mensal (pagamento de cota condominial); vejamos o art. 12 da Lei do Condomínio (n. 4591/64):

Art. 12. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.

§ 1º Salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade.

§ 2º Cabe ao síndico arrecadar as contribuições competindo-lhe promover, por via executiva, a cobrança judicial das quotas atrasadas.

§ 3º O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na Convenção fica sujeito ao juro moratório de 1% ao mês, e multa de até 20% sobre o débito, que será atualizado, se o estipular a Convenção, com a aplicação dos índices de correção monetária levantados pelo Conselho Nacional de Economia, no caso da mora por período igual ou superior a seis meses.

§ 4º As obras que interessarem à estrutura integral da edificação ou conjunto de edificações, ou ao serviço comum, serão feitas com o concurso pecuniário de todos os proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades, mediante orçamento prévio aprova-

do em assembleia-geral, podendo incumbir-se de sua execução o síndico, ou outra pessoa, com aprovação da assembleia.

§ 5º A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos.

O que – reiterada e sistematicamente – pode não ser objeto de cumprimento pela parte ré, na respectiva ação de cobrança.

### **Da função social e do Direito de vizinhança. Limitação do exercício da propriedade.**

Em que pese decorrência do direito da propriedade, a utilização de uma unidade condominial – em razão da própria natureza do pacto que permitiu a sua ocupação – não é livre de condições; os deveres assumidos pelos condôminos, portanto, quando afrontados, de modo reiterado, traz à baila o chamado comportamento antissocial inequívoco do membro do condomínio (ora, réu); assim delimita a doutrina abalizada:

É que nessa situação de inadimplência contumaz em relação ao pagamento das taxas condominiais e em várias outras de maior gravidade nos condomínios edilícios, surge a figura do “condômino nocivo” ou “condômino antissocial”, conforme o magistério de Flávio Tartuce (TARTUCE, Flávio. Direito civil – Direito das coisas – volume 4. São Paulo: Método, 2015, p. 318).

E em face de que, a mesma legislação prevê sanções. Nesse sentido:

Art. 1336 – [...]

§ 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

§ 2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembleia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

Bem como a jurisprudência fundamenta:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONDOMÍNIO. TAXAS CONDOMINIAIS DEVIDAS. DELIBERAÇÃO EM ASSEMBLÉIA. 1. SENDO O RÉU DETENTOR DE UNIDADE AUTÔNOMA SITUADA EM CONDOMÍNIO, CABE-LHE CONCORRER PARA O CUSTEIO DAS DESPESAS GERADAS PELA ENTIDADE CONDOMINIAL NA

ADMINISTRAÇÃO DAS ÁREAS COMUNS E FOMENTO DOS SERVIÇOS DESTINADOS A TODOS OS CONDÔMINOS, NA FORMA RESOLVIDA EM ASSEMBLÉIA, INDEPENDENTEMENTE DE NÃO TER ADERIDO FORMALMENTE AO QUADRO DE ASSOCIADOS. 2. RECURSO IMPROVIDO. (TJ-DF - APC: 20080110777366 DF 0082913-89.2008.8.07.0001, Relator: GETÚLIO DE MORAES OLIVEIRA, Data de Julgamento: 24/07/2013, 3ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 30/07/2013 . Pág.: 99)

Isso, como decorrência jurídica e natural do princípio magno da função social da propriedade – previsto no art. 5º, inc. XXIII, da CR/1988 – e das limitações emergentes do direito de vizinhança.

Cumpra salientar, aliás, que o art. 1337, parágrafo único, em sua parte final, prevê: “até decisão ulterior da assembleia”; vejamos:

Art. 1337. O condômino, ou possuidor, que não cumprir reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.

Em uma palavra, até que o instituto que nasce do pacto original do condomínio delibere sobre sanção mais gravosa, se a multa legal se apresentar ineficaz, como sói os casos de inadimplentes contumazes, segundo hipótese sub examine. Ora, em derradeira análise, se o condômino já não vem cumprindo com as mensalidades decorrentes do condômino, não diferirá – na prática – quanto à imposição de mais um ensejo de ônus patrimonial. Não vem pagando a cota condominial há tempos e não pagará a multa presentemente imposta por força de lei; em seu aspecto finalístico, portanto, o Legislador abriu espaço para outras medidas de caráter coercitivo com a parte final do dispositivo já citado.

Oportunamente, aliás: avançando na análise, tem-se que não há de se cogitar na ocorrência de bis in idem, ao se promover a cobrança cumulada de multa moratória (§1º, do art. 1336, do CC) com a multa compensatória (art. 1337). Há clara diferença entre elas, e os fatos geradores são diferentes, inclusive.



Yuri Assunção

Enquanto a primeira vem com a intenção de repelir a falta no cumprimento do dever do condômino; a segunda vem para desestimular a prática reiterada (contumaz) desta grave falta. Lembremos, ainda, que a primeira tem natureza jurídica moratória, ao passo que, a segunda, tem caráter sancionatório.

Ocorre que: nesse contexto, agravar o débito já existente não terá outra finalidade senão trazer mais uma justificativa à penhora da unidade, caso o crédito seja reconhecido e executado; ocorre que – até lá – e desde já, a coletividade vem suportando (indevidamente) a inércia do acionado, o que torna o exercício do seu direito de propriedade, nesses moldes, um abuso, uma ilegalidade, a ser coibida com esteio no princípio jurídico de vedação ao enriquecimento ilícito.

### **Da possibilidade de restrição de um dos aspectos da propriedade (disposição do bem).**

#### **Ato inequívoco de quebra do pacto.**

#### **Volição do devedor de margear a vida em condomínio.**

De maneira que – não apenas é possível, com pálio na parte final do art. 1336, parágrafo único, parte final, do CCB – como desejável que o Poder Judiciário, de logo, minimize os danos que ora recaem sobre os membros adimplentes da presente coletividade, o que vem servindo de motor para novas posições jurisprudenciais, embora ainda tímidas, em sede de Tribunais Superiores; primeiro, permitindo a cumulação de multas, como já se vira, mas que deve caminhar – em um segundo momento e atentando para a mens

legis do art. 1337, parágrafo único, parte final, do CCB – à suspensão do domínio útil da unidade (elemento dispor), medida já adotada se virmos o Direito Comparado, (lei civil alemã – em seu art. 18), como bem antecipa a doutrina brasileira; isso, por CRISTIANO CHAVES DE FARIAS e NELSON ROSENVALD, in DIREITO CIVIL, vol. V – dos Direitos Reais, 8ª edição, Editora JUS PODIVM, cit. pags. 745 e ss.:

[...] De fato, seria infantil pensar que o pagamento da multa é capaz de converter um vizinho antissocial em um santo, como se fosse um dízimo fornecido pelo condomínio para que todos os pecados sejam purgados. Portanto, não podemos reduzir a um preço os atentados à vida privada alheia. Ademais, aplicando-se o Código Civil de 2002, na vertente da tutela de direitos da personalidade, há de se lembrar que a ameaça ou lesão à intimidade ou privacidade dos vizinhos permite a adoção de ações de natureza cautelar ou inibitória hábeis a impedir a reiteração do comportamento nocivo (art. 12 do CC).

[...]

Na V JORNADA DE DIREITO CIVIL, promovida pelo Conselho de JUSTIÇA FEDERAL em novembro de 2011, aprovou-se o seguinte Enunciado: “Verificando-se que a sanção pecuniária mostrou-se ineficaz, a garantia fundamental da função social da propriedade e a vedação do abuso do direito JUSTIFICAM A EXCLUSÃO DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL, DESDE QUE A ULTERIOR ASSEMBLEIA PREVISTA NA PARTE FINAL DO ART. 1337 DO CC, DELIBERE A PROPOSITURA da ação judicial para esse fim”. O condomínio só se viabiliza se todos os condôminos contribuírem prontamente para as despesas dos condomínios.

[...]

É possível apontar qualidade e deméritos na dita disposição legal [art. 1337, parágrafo único, parte final, do CCB]: o aspecto positivo prende-se à necessidade de compatibilizar as faculdades de uso e fruição inerentes ao direito subjetivo do proprietário com a preservação do direito fundamental ao sossego e à privacidade dos demais condôminos. O condômino antissocial fere a função social da propriedade, praticando atos animados pela intenção de prejudicar vizinhos (art. 1228, §1º, do CC), perpetrando atos ilícitos ao exercer abusivamente os seus direitos subjetivos [...] (art. 187 do CC).

Todavia, o legislador foi tímido. Não ousou, tal qual no Direito Comparado prever a própria interdição temporária das faculdades de uso e gozo da propriedade contra aquele que excede os limites civilizados de convivência social. O art. 18 da Lei Civil Alemã chega a prever a condenação na venda da unidade. Lembremos aos leitores que a quebra da função social da propriedade acarreta a perda de seu fato de

legitimidade, por conseguinte, PERMITE A PRIVAÇÃO DE SEU CONTEÚDO ECONÔMICO, ATÉ ENTÃO EXERCITADO DE MODO A MALFERIR OS INTERESSES COLETIVOS. NN e sublinhados.

Não é só: cuidando-se de obrigações propter rem, o seu descumprimento sistemático impõe a perda do exercício pleno do direito de propriedade (ou de alguns de seus aspectos).

Nesse sentido:

DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO. COBRANÇA. LEGITIMAÇÃO. TAXA CONDOMINIAL. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL. 1. As obrigações condominiais têm natureza propter rem, e, portanto, aderem à coisa, e não à pessoa, bastando a demonstração de que o devedor é proprietário ou possuidor da unidade integrante do condomínio para o reconhecimento de seu dever de pagar a quota condominial. 2. Recurso desprovido. (TJ-DF - APC: 20140111008923, Relator: MARIO-ZAM BELMIRO, Data de Julgamento: 14/10/2015, 2ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 23/10/2015 . Pág.: 215)

Oportunamente, cumpre salientar – inclusive – dois pontos importantes: em primeiro lugar, é um ato volitivo da pessoa física que a faz compor o ente “condomínio em edifício”, submetendo-se a todas as obrigações e adquirindo todos os direitos que disso decorrem; nesse diapasão e na mesma linha de raciocínio, o ato volitivo poderá servir para EXCLUÍ-LO do ente condominial, se houver conduta inequívoca de “QUEBRA” do PACTO CONDOMINIAL.

#### **Do usufruto da unidade pela administração do condomínio. Aplicação dos efeitos da insolvência civil e da recuperação judicial.**

Nesse cenário consequente, nos parece plausível e natural que, diante disso, a unidade torne a compor o patrimônio, a estrutura jurídica do ente condominial, do qual é apenas “fração ideal”, ficção jurídica para delimitação de direitos e deveres de seu ocupante (obrigações propter rem); não demora concluir, portanto, que “nesse retorno”, sustado, ainda, o domínio útil da unidade por inadimplência histórica, que volta à Administração da pessoa jurídica autora a disponibilidade em alugar a unidade (restrição do usufruto, um dos aspectos da propriedade) como meio de minimizar os imensos danos patrimoniais causados pela postura “antissocial” do acionado.

Em outras palavras, dá-se, no caso vertente, desdobramento dos efeitos da insolvência civil, inclusive, com previsão legal na lei de falência.

Explicamos:

Não tendo o devedor como solver a dívida sem a venda do imóvel que ocupa e estando os condôminos em iníqua situação de pagar por quem está inadimplente há muito tempo, melhor decisão ao caso é permitir o uso pelo Condomínio credor do imóvel do devedor para que faça renda necessária ao adimplemento.

Analogicamente, o usufruto de empresa é previsto no art. 50, inc. XIII, da Lei 11.101, de 2005, como um dos meios legais para viabilizar a recuperação judicial do ente economicamente fragilizado. Assim, cabe ao juízo imitar na posse o autor para que seja oportunizado o aluguel do imóvel e a obtenção de rendimentos. Com isso, a dívida seria solvida e o devedor não perderia a propriedade do imóvel – até momento oportuno, no âmbito da ação executiva por quantia certa (penhora).

Medida acautelatória que, de já, se afigura “excessiva”, porém, cuja sustação do usufruto da unidade é expediente por demais oportuno e cabível, segundo petitório exordial.

Vamos a ele:

#### **Da nova previsão do código de processo civil. penhora de frutos e rendimentos de coisa imóvel.**

Com o advento do novel Código Civil Brasileiro – Lei n. 13.105/2015 – precisamente a partir do art. 867 e ss., o Ordenamento Jurídico passou a prever, por clara necessidade de casos como o presente, da chamada PENHORA de FRUTOS E RENDIMENTOS da coisa imóvel, assim dispondo:

Art. 867. O juiz pode ordenar a penhora de frutos e rendimentos de coisa móvel ou imóvel quando a considerar mais eficiente para o recebimento do crédito e menos gravosa ao executado.

[...]

Art. 869. O juiz poderá nomear administrador-depositário o exequente ou o executado, ouvida a parte contrária, e, não havendo acordo, nomeará profissional qualificado para o desempenho da função.

Firmando, assim, um princípio norteador procedimental da execução forçada, por quantia certa; indicativo, inclusive, que já constava da Lei de Falências e da Recuperação Judicial, assim como do próprio CPC, a partir da reforma operada pela Lei n. 11.382/2006, em seu art. 655-A, §3º.

Em que pese tal referência (à execução forçada), somos pela possibilidade da sustação liminar do domínio útil da unidade inadimplente, como medida excepcional, e a teor do poder geral de cautela do Juiz (instituto do Direito Anglo-Saxão e que vem ganhando espaço na processualística brasileira, como veio para conferir eficácia ao processo em andamen-

to) e em face das hipóteses de valores incontroversos (não contraditados) ou de crédito líquido constituído, assim como diante do atendimento de alguns requisitos próprios a medidas cautelares.

#### **Do pedido liminar de sustação do domínio útil da unidade.**

##### **Análise concreta do caso**

Por aqui, ressaltamos, de já, a mera “sustação” de “alguns aspectos” da propriedade (o seu mero usufruto), porque – ainda para os adeptos da possibilidade de uma medida extrema seguindo a proporção ao malferimento do direito de vizinhança, como o signatário – haveremos de atentar concretamente para os seguintes pontos: i) o montante devido; ii) a postura reiterada do condômino em quebrar suas obrigações condominiais; iii) ato volitivo inequívoco de exclusão do pacto condominial; iv) verossimilhança do alegado; v) periculum in mora; vi) fumus boni iuris e vii) reversibilidade da medida – como requisitos a uma limitação do direito de propriedade.

Superadas considerações quanto à possibilidade jurídica do pedido, vamos ao caso concreto: o montante cobrado, em tese, corresponde a, pelo menos, 1/5 do valor venal do imóvel, de modo que, reconhecido o crédito, a penhora do bem será provável; a inadimplência é histórica e já decorre de mais de 10 anos, sendo ato inequívoco de exclusão do pacto condominial pelo réu; há pedido liminar pela sustação do domínio útil da unidade (com imposição de desocupação da unidade para que seu aluguel seja revertido em prol da pessoa jurídica em prejuízo) – limitação do aspecto “fruição” do direito de propriedade; a decisão é reversível (revogável a qualquer tempo da presente ação ou execução ulterior); a verossimilhança do alegado decorre de virtual planilha acostada pela parte autora (credora); enquanto o fumus boni iuris emerge do art. 5º, inc. XXIII da CF/1988 c/c arts. 1336 e 1337, parágrafo único, parte final do CB/1988 e art. 3º, inc. IV, da Lei n. 8009/90.

Se voltando ao corpo do Novel CPC – legislação mais importante em quatro décadas – revela-se clara a intenção do Legislador em dar maior eficácia às medidas judiciais, com a amplitude do poder geral de cautela, das modalidades de penhora e demais garantias de créditos apresentados, isso, em respeito à sempre desejável celeridade processual (indicativo visionário do art. 2º, da Lei n. 9099/95) e ao respeito absoluto à eficácia procedimental e à rápida solução de conflitos, mesmo na Justiça Comum, a SUSTAÇÃO DO DOMÍNIO ÚTIL da Unidade em edifício inadimplente, com PENHORA dos seus FRUTOS E RENDIMENTOS, mediante nomeação de administrador judicial, nos se afiguram o novo tempo da processualística brasileira.